



Ejerforeningen Vestervang afsnit 5 ØST, Vestervang 8, 811, 8000 Aarhus C

<https://vestervang-1-8.dk/>

kontor@vestervang-1-8.dk

CVR nr. 34975116

Vestervang den 11. marts 2024

BESTYRELSENS BERETNING FOR KALENDER- OG REGNSKABSÅR 2023

Beretningen angiver hermed det væsentligste om aktiviteterne i 2023 og planerne for 2024.

I 2023 fik vi vores nye hjemmeside. Formålet med hjemmesiden er, at medlemmer/beboere kan finde nyttig info. Siden skal også ses som et udstillingsvindue til potentielle købere af lejligheder i 5 Øst, da hjemmesiden viser vores ejendom fra den flotteste side. Bestyrelsen vil gerne give en stor tak til alle der har været med til at løse den opgave.

Bestyrelsen har i 2023 deltaget i flere fællesudvalgsmøder med bestyrelsesrepræsentanter fra Ejerforeningerne i Afsnit 1, 2, 3 og 5-VEST.

Vi har fortsat et godt samarbejde med VEST. Vi har en god og konstruktiv dialog, hvor vi diskuterer fælles opgaver som skal løses, og vi mødes efter behov. Den 1. februar 2024 ansatte VEST en ny ejendomsassistent. Det betyder at vores driftsansvarlige fremover ikke længere varetager opgaver for VEST, men kan fokusere på egne opgaver.

Fællesudvalgsmøderne mellem bestyrelsesrepræsentanter for de øvrige ejerforeninger fungerer tilfredsstillende med udveksling af information og ideer af fælles interesse, og hvor vi på tværs af Vestervang forsøger at finde synergier for mulige besparelser og optimering af driften.

NYE MEDLEMMER

Der har i 2023 været 6 ejerskifter.

Bestyrelsen byder hermed nye medlemmer velkommen i Ejerforening VESTERVANG 5 ØST. Vi er glade for, at I har valgt at bo her sammen med os.

Ejerskifte medfører normalt renoveringer. Dette kan medføre støj- og smudsgener, men vi må være tilfredse med at der er interesse for at flytte ind i Vestervang. Det afspejler sig også i de korte liggetider.

Til gengæld anbefaler vi til dem der gennemfører renovering, nye som eksisterende ejere, at renoveringen er grundigt planlagt og helst i samarbejde med driftsansvarlig Ivan Pedersen.

Vi opfordrer alle til at bruge de håndværkere som Ejerforeningen samarbejder med, og som fremgår af håndværkerlisten på Ejerforeningens hjemmeside. De har alle et indgående kendskab til Vestervang, og endvidere har de en erhvervsansvarsforsikring - og for håndværkere der udfører autorisationskrævet arbejde – VVS og el – har de også de lovkrævede autorisationer.

Anvendes der andre håndværkere er det et krav, at de pågældende håndværkere har autorisation, forsikringer og CVR-nr.



Ejerforeningen Vestervang afsnit 5 ØST, Vestervang 8, 811, 8000 Aarhus C

<https://vestervang-1-8.dk/>

kontor@vestervang-1-8.dk

CVR nr. 34975116

Det skal pointeres at renoveringen skal foregå inden for normal arbejdstid, og det er Ejerforeningen der varsler støjgener og iværksætter foranstaltninger for at skåne fællesarealerne bedst muligt.

ADMINISTRATOR OG DRIFTSANSVARLIG:

I 2023 har Kenneth Sørensen, Tangens ApS, været ekstern administrator og varetager i samarbejde med bestyrelsen en række opgaver, herunder opkrævning af bidrag til fællesudgifter, a conto-bidrag til varme og vand, afregning i forbindelse med for lidt/for meget betalt varme, udfærdigelse af nødvendige oplysninger til Techem Danmark A/S, indberetning til offentlige myndigheder, samt besvarelse af henvendelser fra ejendomsmæglere m.m. vedr. ejendomsoplysningsskemaer.

Det er bestyrelsens vurdering, at vi i Ivan Pedersen har en dygtig og kompetent driftsansvarlig og ejendomsassistent. Ivans håndværksmæssige kompetencer gør, at han kan udføre mange både små og større reparationsarbejder samtidig med varetagelsen af de daglige ejendomsassistentopgaver og med varetagelse af opgaver omkring kontakt til håndværkere, indhentning af tilbud og tilrettelæggelse af projekter.

Bestyrelsen takker Kenneth og Ivan for et godt samarbejde i 2023.

DRIFTSREGNSKAB OG ENERGIOPGØRELSE FOR 2023

Regnskabet for 2023 udviser et overskud på kr. 769.000 kr. mod et budgetteret overskud på kr. 857.000. Afgigelsen på – 88.000 kr. kan væsentligst henføres til forskydninger og merforbrug i forhold til budget indenfor vores indtægter, omkostninger til driftsansvarlige samt administrations- og ejendomsomkostninger, bl.a. som følge af stigende inflation. Hertil kommer at ejerforeningen – tilsvarende andre ejerforeninger - skal betale moms af indtægter fra bl.a. udlejning af mobilantennepladser og af andre indtægter, hvilket belaster administrationsomkostningerne i 2023 med samlet 30.000 kr. for 2020-2023.

De øvrige poster følger stort set budgettet, dog med mindre både positive og negative afvigelser.

Overskuddet på 769.000 kr. tillægges vores egenkapital, som ved udgangen af 2023 udgør 1.742.000 kr.

Vores likviditet har igennem 2023 været meget solid, idet vi som minimum har haft mere end 1 mio.kr. stående som sikkerhed, og ved udgangen af 2023 udgjorde vores likviditet knap 2 mio.kr., bl.a. som opsparing til fremtidig renovering og forbedring af nordfacaderne.

For yderligere information henvises til de udsendte dokumenter, regnskabserklæring 2023, revisionsprotokollat 2023, årsrapport 2023 og energiopgørelse 2023.



Ejerforeningen Vestervang afsnit 5 ØST, Vestervang 8, 811, 8000 Aarhus C

<https://vestervang-1-8.dk/>

kontor@vestervang-1-8.dk

CVR nr. 34975116

EJENDOMMENS DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSESOPGAVER

Vedrørende vedligeholdelsesopgaverne viser driftsregnskabet et samlet forbrug på 1.060.000 kr., hvilket svarer til budgettet for 2023. Udover sædvanlige vedligeholdelsesopgaver, har de væsentligste opgaver i 2023 omfattet:

- Installation af nye varme-/ladevekslere til varmt vand i Terrassehuset og i Altangangshuset. Fordelene ved de nye ladevekslere er bl.a. mere effektiv opvarmning af brugsvand, lavere temperatur på returvand, så vi kan reducere strafafgift, samt reduktion af risiko for Legionella.
- Ny affaldsløsning i forbindelse med, at Kredsløb har indført en ny affaldsløsning med nye kuber, har det været nødvendigt at nyanlægge plads ved vores P-plads
- Opsætning af nye udendørs væglamper på Altangangshuset
- Reparation af asfalt huller på P-plads
- Udbedring af vandproblemer i Terrassehusets terrassedæk
- Renovering af vand og varme rør, faldstammer samt installering af vand- og varmemålere - væsentligst i tilknytning til renovering af lejligheder i forbindelse med ejerskifte

Hertil kommer en række opgaver omkring ny gitterport ved Terrassehusets kælderindgang øst, isolering af port gennemgange (nr. 7 og nr. 3), samt ny hjemmeside

ENERGIFORBRUGSOPGØRELSE FOR 2023

Der henvises til de fremsendte energiopgørelser (varme og vand) for 2023 med bestyrelsens tilhørende kommentarer.

Det har i 2023 været muligt at fastholde vores varme – og vandforbrug på et tilfredsstillende niveau. Bestyrelsen finder det positivt, at vi fortsat har et faktisk varmemeforbrug på niveau med 2022, som var det hidtidigt laveste registrerede varmemeforbrug, samt at det målte varmemeforbrug vedrørende opvarmning af varmt vand er forbedret med knap 9%, som bl.a. kan henføres til installationen af de nye varme-/ladevekslere til varmt vand.

Tilsvarende har vores samlede vandforbrug ligget stabilt omkring 5.000 kbm over de seneste 3 år. Til trods for at Aarhus Vands satser er steget har det været muligt at reducere de samlede udgifter i vandregnskabet med 9% i forhold til 2022, hvilket væsentligst kan tilskrives at aflæsning og administration m.v. af vandregnskabet nu varetages internt

Bestyrelsen arbejder fortsat med installation af energimålere og vandmålere med henblik på individuel måling af varme og forbrugsvand, samt afregning heraf

For 2023 er der en samlet tilbagebetaling for varme på 65.000 kr. og for vand 60.000 kr. eller i alt 125.000 kr.

Reguleringerne vedrørende både vand og varme med henholdsvis tilbage- og efterbetalinger vil blive reguleret over opkrævningen for maj – juli 2024.



Ejerforeningen Vestervang afsnit 5 ØST, Vestervang 8, 811, 8000 Aarhus C

<https://vestervang-1-8.dk/>

kontor@vestervang-1-8.dk

CVR nr. 34975116

Bestyrelsen indstiller driftsregnskabet og energiregnskaberne til generalforsamlingens godkendelse

BUDGET FOR 2024

Bestyrelsen har medio december 2023 udsendt budget for 2024 omfattende driftsbudget, vedligeholdelsesbudget og energibudget.

Det fremsendte materiale viser, at den samlede sats for driftsbidrag samt varme og vand for 2024 vil udgøre i alt 179 kr. pr. fordelingstal pr. måned mod 169 kr. pr. fordelingstal pr. måned for 2023. Baggrunden for stigningen er bl.a. den stigende inflation, herunder Kredsløbs udmelding om en betydelig stigning i varmepriserne og priserne på renovation.

Optrækning af stigningen i satser for driftsbidrag samt varme og vand for første kvartal 2024 vil ske samlet pr. 1. april 2024 sammen med den ordinære opkrævning.

Driftsbudgettet for 2024 viser et underskud på 630.000 kr., som er væsentligt påvirket af ovenstående prisstigninger samt af de planlagte vedligeholdelsesopgaver. Underskuddet forventes dækket af den økonomiske konsolidering for 2023, som er opnået selvom der er gennemført en række væsentlige investeringer i energiforbedringer og vedligeholdelsesopgaver, herunder varmeveksler, affaldskuber og udskiftning til energibesparende lamper.

For 2024 planlægges der med en række basisvedligeholdelsesopgaver og særlige vedligeholdelsesopgaver på i alt 2,4 mio.kr.

Basisvedligeholdelsesopgaver omfatter kendte årligt tilbagevendende opgaver, og omfatter udbedring af beton, rør- og faldstammeskader, udskiftning af energi- og vandmålere, bl.a. i forbindelse med renovering af lejligheder, samt øvrige vedligeholdelsesopgaver for elevatorer, porte, VVS, kloak og udsugningsanlæg m.v. For 2024 udgør budgettet for basis vedligeholdelsesopgaver 800.000 kr.

De særlige vedligeholdelsesopgaver omfatter blandt andet en komfortforbedrende renovering af vores nordfacader. Det er en tids- og udgiftskrævende opgave og bestyrelsen arbejder løbende på vurdering af mulige løsninger hertil, som forelægges generalforsamlingen

Bestyrelsen prioriterer vedligeholdelse af betonen og forbedring af bygningernes klimaskærm højt med henblik på at opnå energibesparelser, bedre komfort i lejlighederne, og at bygningerne samt udearealerne fremstår præsentable.

For udearealerne betyder de øgede regnmængder en alvorlig belastning af flisebelægningen i vores gårdrum. Vi har i løbet af 2023 og begyndelsen af 2024 konstateret, at flisebelægningen flere steder har sat sig, således at vandmængderne ikke har kunnet bortledes. Dette har medført, at vi ser store vandpytter samt vandindtrængen i kælderen. Bestyrelsen har fokus på dette og vil i



Ejerforeningen Vestervang afsnit 5 ØST, Vestervang 8, 811, 8000 Aarhus C

<https://vestervang-1-8.dk/>

kontor@vestervang-1-8.dk

CVR nr. 34975116

2024 iværksætte midlertidige afhjælpningstiltag. En egentlig omlægning m.v. af flisebelægning m.v. i gårdrummet skal ske i samarbejde med Vest.

Tilsvarende medfører regnmængderne en øgning i algevækst på vores bygninger og fællesarealer. Der er i 2024 planlagt tiltag til bekæmpelse af denne algevækst.

Bestyrelsen indstiller budgetter og satser, samt oversigt over vedligeholdelsesopgaver til godkendelse. Vedrørende vedligeholdelsesplanen dog således, at bestyrelsen kan foretage ændringer i løbet af året.

TILBAGEKØBSKLASUL

Vedrørende tilbagekøbsklausulen på vores ejerlejligheder fremgår det af Aarhus Kommunes hjemmeside at:

"Det kan oplyses, at der er anlagt retssager mod Aarhus Kommune vedrørende gyldigheden af tilbagekøbsklausuler, der er tinglyst på fem ejendomme. Der er ikke afsagt dom i sagerne. Det er Aarhus Kommunes opfattelse, at Aarhus Kommunes tilbagekøbsklausuler samt retningslinjer for frikøb af tilbagekøbsklausuler er lovlige og gyldige, og Aarhus Kommune fastholder således disse generelt." Citat slut

Bestyrelsen følger løbende udviklingen omkring hjemkøbsklausulen.

VEDTÆGTSÆNDRINGER

De nye vedtægter, som kan læses på vores hjemmeside, blev endeligt godkendt i 2023.

SOCIALT

I 2023 har vi i samarbejde med VEST gennemført en række sociale arrangementer, herunder:

- Fastelavnsfest
- Sommerfest
- Lystændingsfest

Begge ejerforeninger har sponsoreret de sociale arrangementer.

Bestyrelsen takker Festudvalget (Lene, Hanni, Annette fra VEST og Pia, Elsebeth og Brit fra ØST) for det gode arbejde i 2023

Og tak til Pia for facebook siden, som fungerer godt.